



CONSEIL DE COMMUNAUTE

VENDREDI 24 JUIN 2022

L'an deux mille vingt deux, le vingt quatre juin, à 18 heures 30, le conseil de Communauté de la Communauté d'agglomération du pays de Landerneau-Daoulas s'est réuni salle plénière, maison des services publics à LANDERNEAU sous la présidence de Patrick LECLERC.

Présents

LECLERC Patrick, GOALEC Bernard, GUILLORÉ Alexandra, FLOCH Jean-Bernard, SOUDON Chantal, POUPON Julien, CANN Joël, CORRE Michel, CYRILLE Yves, GODET Nathalie, JÉZÉQUEL Marc, LE GALL Jean-Noël, PHILIPPE Georges, RIOU Michel, TANGUY Anne, GRALL Renaud, CALVEZ Gilles, LE SAUX Jean-Luc, BODENEZ Guillaume, CORNEC Elodie, HERVOIR Stéphane, LANGUENOU Céline, NICOLAS Angélique, QUENTRIC-BOWMAN Morgane, THOMIN Mélanie, APPELGHEM Ludovic, LE BRONNEC Erwann, LETEURE Tiphaine, SOUN Véronique, YVINEC Odile, LIEGEOIS Hervé, LEON Jean-Jacques, LE ROY Christine, NOWAK Carine

Secrétaire de séance

GUILLORÉ Alexandra

Excusés

BERVAS Viviane (pouvoir à GUILLORÉ Alexandra)
BONIZ Jean-Jacques (pouvoir à TANGUY Anne)
KERLAN Frédéric (pouvoir à LECLERC Patrick)
TRMAL Marie-France (pouvoir à YVINEC Odile)
BLANDIN Lénéaïc (pouvoir à CORNEC Elodie)
BOSSER Christian (pouvoir à GODET Nathalie)
CALVEZ-BARNOT Gaëlle (pouvoir à LE SAUX Jean-Luc)
LENUE Françoise (pouvoir à POUPON Julien)
MEVEL Stéphanie (pouvoir à BODENEZ Guillaume)
QUILLEVERE Séverine (pouvoir à CALVEZ Gilles)
ROULLEAUX David (pouvoir à NICOLAS Angélique)
BODILIS Jean-François (pouvoir à LETEURE Tiphaine)
DALIS-ABGRALL Gwénaëlle (pouvoir à FLOCH Jean-Bernard)

Absents

SERGEANT André

Conseil de Communauté du 24 juin 2022
Délibération n°DCC2022_081

Objet	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Zone 2AUi Plouédern
Rapporteur	Alexandra GUILLORÉ
Service	Service Urbanisme
Thème	Urbanisme

Alexandra GUILLORÉ donne lecture du rapport suivant :

EXPOSE DES MOTIFS

1 / Contexte

Par délibération en date 28 février 2020, le conseil de Communauté a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Il est entré en vigueur le 8 juin 2020.

Ce premier document d'urbanisme à l'échelle intercommunale a ainsi remplacé les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) communaux, les Plans d'Occupations des Sols (POS) ainsi que les cartes communales du territoire du Pays de Landerneau-Daoulas. C'est sur la base de ce document d'urbanisme que sont instruites les autorisations d'urbanisme des 22 communes du territoire communautaire.

Après deux années d'application, il est apparu nécessaire de faire évoluer le PLUi afin de permettre l'ajustement du document d'urbanisme à certains projets et réflexions, d'améliorer l'écriture réglementaire de certaines dispositions en tenant compte notamment du retour d'expérience de la mise en œuvre du PLUi.

2 procédures de modification du PLUi ont ainsi été engagées par le Président de la CAPLD :

- la première, prescrite par arrêté n° ARP2022_018 du Président en date du 17 juin 2022 portant sur différents objets (ajustements de certaines délimitations de zones en lien avec des études ou projets en cours sur le territoire de la Communauté, ajustements d'emplacements réservés, modifications d'OAP, modifications de certains points du règlement écrit ...)
- la seconde par arrêté n° ARP2022_017 du Président en date du 17 juin 2022 portant sur 2 objets spécifiques : le reclassement de la zone d'activités de Kerangueven située sur la commune de Hanvec de zone UI en zone UI ainsi que l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUI située au Sud-Est du bourg de Plouédern.
Cette ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUI est aujourd'hui nécessaire afin de permettre une mise aux normes environnementales et un développement de l'entreprise industrielle agro-alimentaire spécialisée sur le marché des glaces Froneri, existante sur le site (classée en zone UI, zone attenante à la zone 2AUI).

L'un des objets de la procédure de modification n°2 portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, l'article L.153-38 du code de l'Urbanisme prévoit qu'« *une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent justifie l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone* ».

Le conseil de Communauté doit donc délibérer en ce sens.

2/ Le projet

Le groupe Froneri, une entreprise historiquement installée sur Plouédern et un acteur économique local d'importance en termes d'emplois et d'attractivité

Froneri est un groupe international industriel agro-alimentaire spécialisé sur le marché des glaces. Froneri France dont le siège social est implanté à Vayres (33), compte 3 usines en France dont la plus importante d'entre elles est située sur la commune de Plouédern.

Le site de Plouédern est implanté depuis de nombreuses années, la première usine ayant été construite au milieu des années 1980. Il est situé au Sud-Est du bourg, dans sa continuité. Il représente aujourd'hui une emprise de 7 hectares.

Au cours des années 2000, plusieurs projets de développement ont vu le jour et le site industriel a pris de l'importance : construction du laboratoire Recherche et Développement en 2005, extensions de l'usine en 2018 et 2021 ayant ainsi permis une augmentation de la production industrielle.

En termes d'emplois, sur le site de Plouédern, l'entreprise emploie 350 personnes titulaires et 150

personnes saisonnières. Ce sont 150 000 palettes par an qui sont fabriquées.

Des perspectives de développement pour le site de Plouédern dans les années à venir

FRONERI France prévoit un développement de l'activité du site de Plouédern à horizon 25 ans au travers :

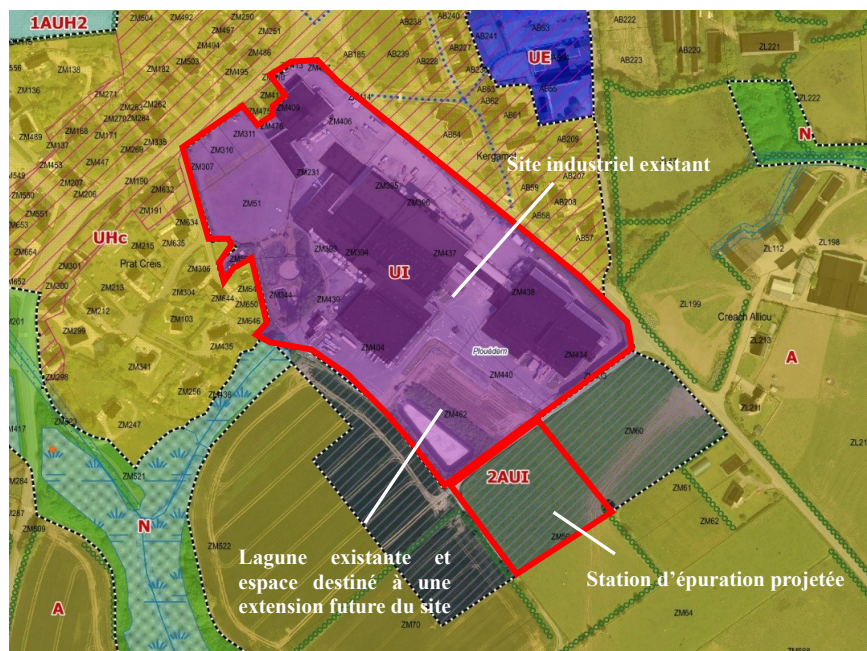
- d'évolutions des installations de production (ajouts et remplacements de lignes de fabrication),
- du renforcement des capacités de production de froid,
- de la construction d'une station d'épuration avec rejet des eaux traitées au milieu aquatique (fleuve Elorn).

Pour l'avenir, le groupe Froneri France a ainsi pour ambitions, notamment de :

- pérenniser les emplois permanents du site et créer 110 nouveaux emplois à horizon 10 ans (60 nouveaux emplois permanents et 50 nouveaux emplois saisonniers),
- poursuivre la démarche d'investissements de 60 millions d'euros ces 3 dernières années et ainsi contribuer au développement économique du territoire,
- ancrer les activités Recherche & Développement du groupe sur le site et faire de l'usine la plus innovante du groupe sur cette technologie.

A court terme, une mise aux normes environnementales nécessaire pour accompagner le développement de l'entreprise

A l'exception des bureaux, le site industriel Froneri est classé en zone UI au PLUi en vigueur (zone urbaine à vocation d'activités économiques 'mixtes').



La stratégie industrielle de FRONERI France prévoit l'ajout de 2 lignes de production supplémentaires et le remplacement de certaines lignes de production. L'installation des 2 lignes de production supplémentaires ne nécessitera pas la construction de nouveau bâtiment. Les bâtiments existants disposent de la place suffisante pour intégrer ces nouveaux outils de production. Les niveaux de production de l'établissement ainsi envisagés à horizon 20 ans sont de l'ordre de 560 tonnes PF/j (PF = Produits Finis), pour des niveaux autorisés actuellement à 280 tonnes PF/j.

Cette évolution importante de la production nécessite cependant une évolution adaptée de la filière de traitement des eaux usées.

Pour accompagner l'évolution prévisible des volumes d'eaux usées générées, FRONERI France projette la construction d'une station d'épuration avec un rejet des eaux traitées à l'Elorn.

Les effluents de l'entreprise (eaux de lavage des ateliers de production) sont actuellement valorisés par épandage sur des parcelles agricoles (volumes autorisés : 185 000 m³/an - surfaces épandables : 238,3 ha). Cette pratique est autorisée par arrêté préfectoral.

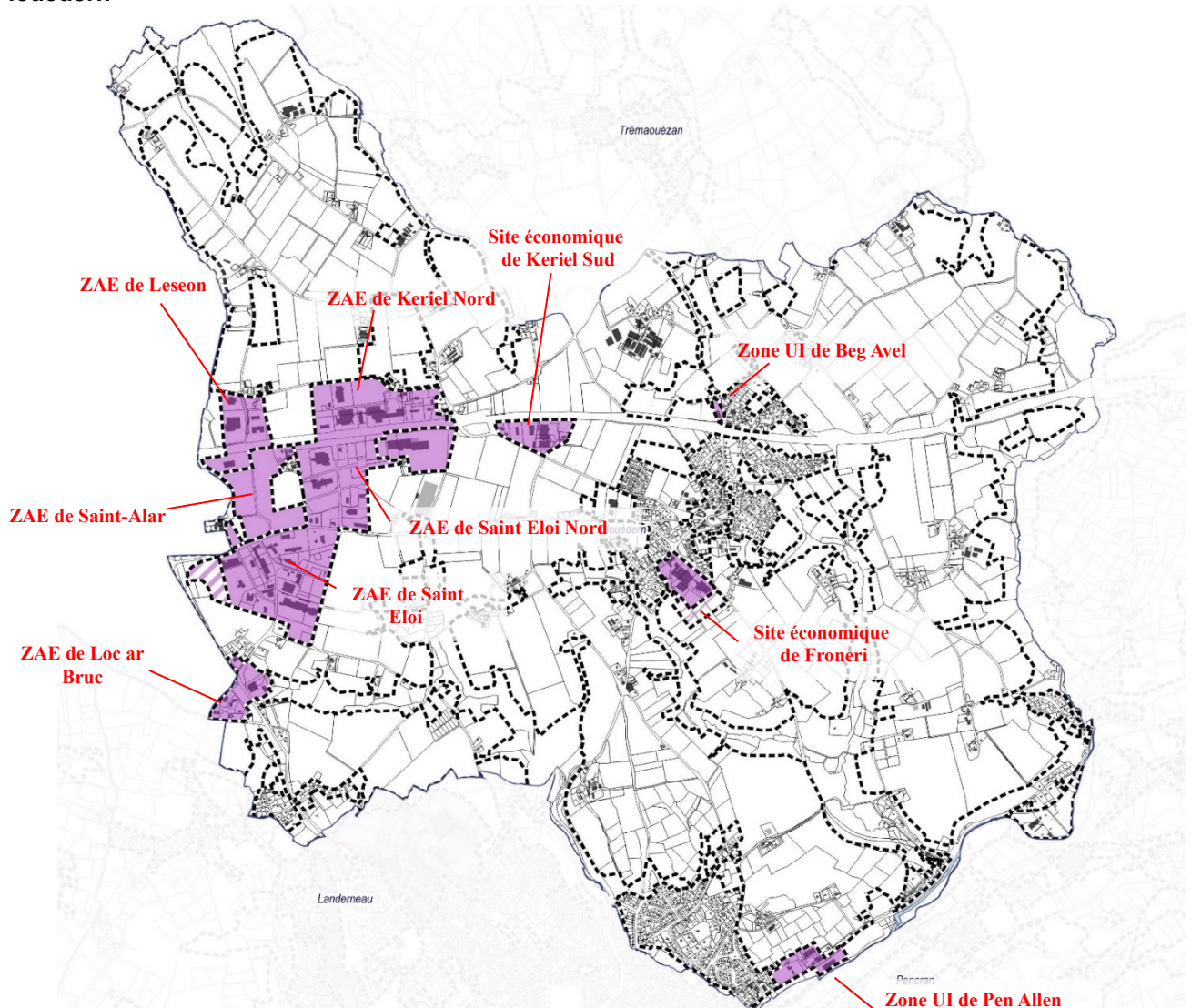
Néanmoins, l'entreprise souhaite faire évoluer les modalités de traitement de ses effluents par la construction d'une station d'épuration sur site, l'épandage sur des parcelles agricoles n'étant pas envisageable à l'échelle du nouvel objectif de production.

Cette évolution a pour objectif de pérenniser l'activité industrielle sur le site. Ce projet est encouragé par les services de la préfecture en lien avec les normes environnementales. En parallèle, la demande d'autorisation environnementale (ICPE) est en cours d'instruction.

3/ L'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUI au regard des capacités des zones déjà ouvertes à l'urbanisation

L'analyse des capacités des zones déjà ouvertes à l'urbanisation est réalisée à l'échelle des seules zones UI et 1AUI existantes car la station d'épuration des eaux de lavage des ateliers de production de l'entreprise Froneri ne pourrait être accueillie que dans ces zones au regard du règlement du PLUi.

Des disponibilités foncières limitées au sein des zones UI et 1AUI sur la commune de Plouédern



Zones UI, 1AUI et 2AUI du PLUi en vigueur sur la commune de Plouédern

Plusieurs secteurs ont été classés en zone UI et AUI au PLUi sur la commune de Plouédern :

- **la ZAE de Leseon** : cette zone d'activités économiques communautaire, située au Nord de la RN 12, en limite Ouest de la commune de Plouédern, est aujourd'hui presque complète et ne présente plus de disponibilité foncière, un dernier projet d'implantation étant en cours.
- **la ZAE de Keriell Nord** : cette zone d'activités économiques communautaire, située au Nord de la RN 12, est également aujourd'hui quasi complète. Une parcelle est encore libre de construction. Néanmoins, elle est destinée à l'extension future d'une entreprise présente sur la zone.
- **la ZAE de Saint-Alar** : en cours de commercialisation depuis l'été 2021, cette zone d'activités économiques communautaire, au Sud de la RN 12 et à cheval entre les communes de Plouédern et de Ploudaniel, offre quelques disponibilités foncières (estimation = 3 ha) qui évoluent rapidement car plusieurs projets d'aménagement et d'acquisition sont en cours. De plus, cette zone est située en limite Ouest de la commune, à plus de 2.5 km de l'entreprise Froneri. L'implantation de la station d'épuration qui nécessite techniquement la proximité du site Froneri, n'y est donc pas envisageable.
- **la ZAE de Saint-Eloi** : cette zone d'activités économiques communautaire ne présente plus de disponibilité foncière.
- **la zone 1AUI en limite Ouest de la ZAE de Saint-Eloi** : cette zone 1AUI est propriété de la Communauté. Située à plus de 2.8 km de l'entreprise Froneri, l'implantation de la station d'épuration qui nécessite techniquement la proximité du site Froneri, n'y est donc pas envisageable.
- **la ZAE de Saint-Eloi Nord** : cette zone d'activités économiques communautaire, située à l'Est de la ZAE de Saint-Alar, dispose de quelques disponibilités foncières (estimation = 3.3 ha). Néanmoins, cette zone est située en limite Ouest de la commune, à plus de 2 km de l'entreprise Froneri. L'implantation de la station d'épuration qui nécessite techniquement la proximité du site Froneri, n'y est donc pas envisageable.
- **la ZAE de Loc ar Bruc** : cette zone d'activités économiques communautaire, située le long de la RD 770, ne présente plus de disponibilité foncière.
- **le site économique de Keriell Sud** : ce site économique de compétence communale ne présente également plus de disponibilité foncière. La parcelle située en limite Est est occupée par les ateliers municipaux et des infrastructures radioélectriques.
- **la zone UI de Beg Avel** : cette zone UI, située au Nord du bourg de Plouédern, est occupée par une entreprise d'emballage et de conditionnement. La totalité de la parcelle n'est pas occupée mais celle-ci appartient à l'entreprise. Une maîtrise foncière s'avèrerait complexe. De plus, cette zone est située à plus de 1 km de l'entreprise Froneri.
- **la zone UI de Pen Allen** : cette zone UI, située en limite de Landerneau, est occupée par une entreprise de travaux publics ainsi un site RTE. Elle ne dispose plus de disponibilité foncière.

Les disponibilités foncières et les capacités d'urbanisation au sein des zones UI et 1AUI sur la commune de Plouédern sont ainsi limitées et éloignées du site industriel Froneri.

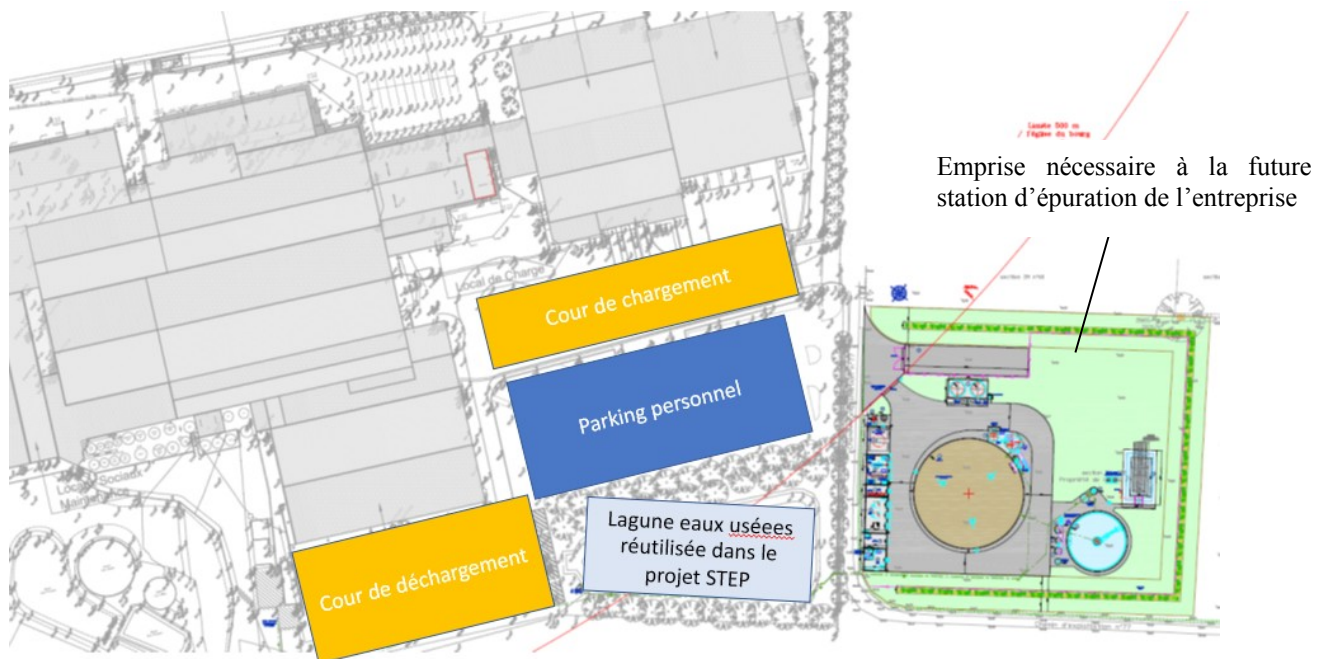
Une impossibilité d'implanter le futur équipement épuratoire sur le site existant de l'entreprise classé en zone UI

Il est projeté que la station d'épuration soit construite sur la parcelle limitrophe au site actuel (partie Nord de la parcelle ZM 59). Il s'agit d'un terrain appartenant d'ors et déjà à l'entreprise Froneri, sur une surface optimisée de 7 700 m².

De plus, le futur équipement épuratoire ne peut pas être construit au sein de l'enceinte du site actuel de l'entreprise compte tenu du manque d'espaces disponibles. Les seuls espaces encore non bâtis au sein du site de l'entreprise sont les cours de chargement et déchargement de camions indispensables pour le fonctionnement du site ainsi que le parking du personnel qui est lui aussi indispensable.

Le seul espace encore disponible sur site se situant au Sud-Est accueille déjà une lagune et ne serait

pas suffisant en termes de surface pour l'implantation de la nouvelle station d'épuration, nécessitant une surface d'environ 7000 m².



Par ailleurs, cet espace est amené à accueillir les futures évolutions de l'entreprise (extension d'unité de production) dans les prochaines années.

4/ Les conditions de faisabilité opérationnelles du projet

Des contraintes techniques qui nécessitent que la station d'épuration soit située au plus près des ateliers de production

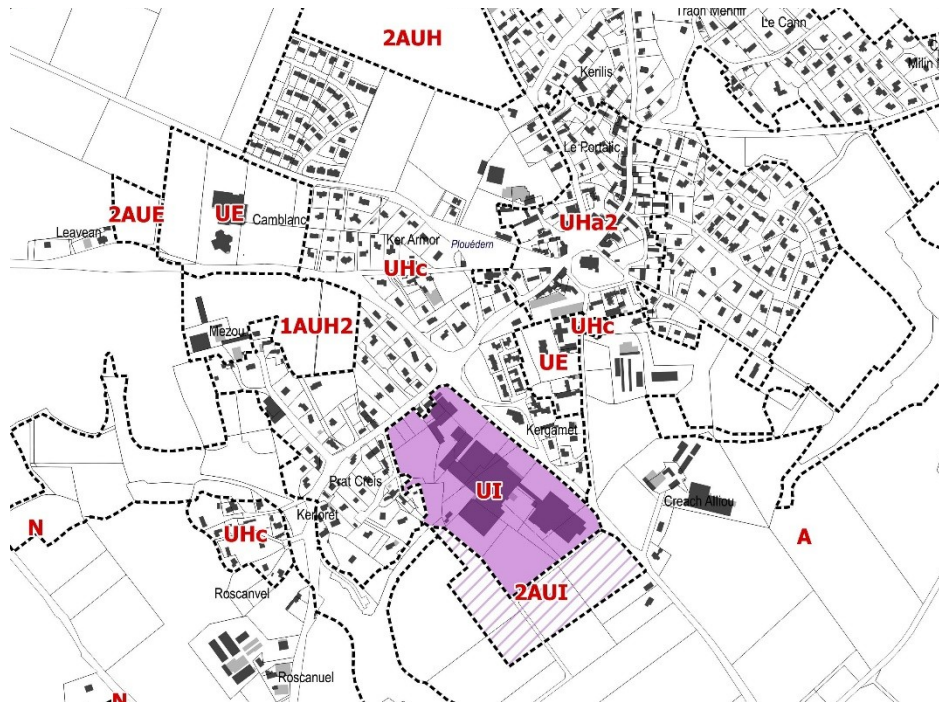
Les effluents de l'entreprise sont actuellement valorisés par épandage sur des parcelles agricoles (volumes autorisés : 185 000 m³/an - surfaces épandables : 238,3 ha). Cette pratique de l'épandage des effluents par irrigation nécessite des parcelles agricoles proches de l'usine. Or, les surfaces disponibles à proximité du site de l'entreprise sont insuffisantes au regard des volumes d'effluents et des flux fertilisants produits à terme (environ 300 000 m³). C'est pourquoi le choix de la réalisation d'une station d'épuration a été pris.

De plus, pour des raisons techniques de raccordement au site de l'entreprise, la station d'épuration doit être située au plus près du site existant de l'entreprise et de ses ateliers de production.

L'absence de zones UI ou 1AUI disponibles à proximité du site de Froneri permettant d'accueillir techniquement le projet

Hormis la zone UI où est implantée l'entreprise actuelle, il n'existe, à proximité immédiate du site, aucune autre zone UI ou 1AUI permettant techniquement et réglementairement la réalisation de la future station d'épuration.

De plus, le futur équipement épuratoire ne pouvant être construit au sein de l'enceinte du site actuel de l'entreprise compte tenu du manque d'espaces disponibles, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUI est le seul dispositif réglementaire permettant la réalisation du projet.



Zones UI, 1AUI et 2AUI du PLUi en vigueur sur la commune de Plouédern

5/ Une ouverture à l'urbanisation d'une emprise modeste et destinée uniquement à la réalisation d'un ouvrage technique

L'emprise de la partie de la zone 2AUI ouverte à l'urbanisation représente 0.77 ha, soit ¼ de la zone 2AUI inscrite au PLUi en vigueur. Et comme cela a été explicité précédemment, la partie de la zone 2AUI ouverte à l'urbanisation est destinée uniquement à la réalisation d'un ouvrage technique, la station d'épuration de l'entreprise.

Par ailleurs, le classement de l'ensemble de la zone en 2AUI avait été opéré lors de l'élaboration du PLUi, dans la mesure où les voiries et/ou les réseaux existants en périphérie immédiate (eau, électricité, assainissement) n'avaient pas une capacité suffisante pour desservir un nouvel ensemble de constructions. Dans le cas présent, l'emprise de l'ouverture à l'urbanisation ne concerne que 7 700 m² et est dédiée uniquement à un ouvrage technique, la station d'épuration. Les réseaux et accès nécessaires pour alimenter et gérer cet ouvrage seront réalisés depuis le site de l'entreprise et non depuis les voiries ou réseaux publics d'où la capacité de modification du zonage.

DÉLIBÉRATION:

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu les statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas,

Vu le code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-38,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas (CAPLD) approuvé par la délibération du conseil de Communauté en date du 28 février 2020 et mis à jour par arrêté du Président de la CAPLD en date du 15 mai 2020,

Vu l'arrêté n°ARP2022_017 du Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas en date du 17 juin 2022 prescrivant la procédure de modification n°2 du PLUi,

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement du 8 juin 2022

Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire du 31 mai 2022

Le conseil de Communauté à l'unanimité

Article 1 : Approuve, au regard notamment de la faisabilité opérationnelle du projet, la justification et l'utilité de l'ouverture partielle à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU située au Sud-Est du bourg de Plouédern.